



BRF ROSLAGS KULLE ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769624-3547

Styrelsen för Brf Roslags Kulle

Org.nr: 769624-3547

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ROSLAGS KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 1 i Täby kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	7 647
Garageplatser	77	
Parkering	32	

De fem garageplatserna som blivit utformade som nätförråd är återställda till garageplatser, för mindre fordon. Sju platser lämpliga för MC/Mopedplatser har numrerats för uthyrning från 2019-01-01. 16 av garageplatserna är utrustade med laddboxar för elbilar.

Föreningens fastighet är byggd 2014. Värdeår är 2014.

Föreningen har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring. Då Länsförsäkringar inför 2019 sagt upp bostadsrättstillägget från 2019-02-01 har ny försäkringsupphandling genomförts för att fortsatt kunna innehålla bostadsrättstillägg. Från och med 2019-02-01 står Protector försäkrings för föreningens fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sågtorp GA:1, gemensamhetsanläggning för garage, parkering, gård och lekpark. Föreningens andel är 63 % enligt lägenhetsfördelningen med brf Näsby Kulle, 99 respektive 58, totalt 157.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Medlemsbyten

Under året har 10 lägenheter bytt ägare.

En medlem har som tidigare tagit initiativ till att bjuda in nya medlemmar på informationsmöte 2018-05-16 samt gjort återkoppling till styrelsen på frågeställningar som bör belysas och förtydligas.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan inlagd i HSB:s system vilken används för planering och budgetering.

Den 5-åriga garantin från Ikano Bostad går ut 2019-05-15 vilket inkluderar garanti från Ikanos underleverantörer även om dessas leveranser succesivt gått ur sin 5-årsgaranti tidigare vilket ibland orsakat diskussioner men löst sig korrekt.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Garage	Laddstationer för elbil
2018	Garage	Renovering golv -2, garantiåtgärder
2018	Garage	Ikano: Omläggning av de sista 3 stuprören direkt till dräneringen för minskat vattentryck på garaget

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Garage och miljörum	Kameraövervakning installerad
2017	Värme	Ikano: byte av värmebatterier, motoriserad Golvvärmestyrning ovanför garaget, bättre värmestyrning
2017	Ventilation	Ikano: byte av en takfläkt till större. Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Betongkonstruktion	Ikano: Undersökning och reparation av rörelseskador
2017	Garage	Ikano: Omläggning av tre stuprör direkt till dränering för Minskat vattentryck på garaget

Övriga väsentliga händelser

Stadgeändring

Läsning nummer två togs på årsmötet 2018-04-12 för att anpassa stadgarna till lagkrav, tydliggöra reglerna för vad som gäller för inglasning av balkonger och uppsättning av markiser samt byta till HSB:s rekommenderade mall för stadgar för bostadsrättsföreningar.

Inglasning av balkonger, snörasskydd, snöskottning av tak, varningsskyltar samt styrelsens anvisning

- Avtal tecknades 2017 med Lumon (väggar) och Bentech (tak) som gäller till 2020-09-25, dvs så länge bygglovet för nya inglasningar gäller. I avtalen ingår både en garanti till bostadsrättsinnehavaren och till föreningen.
- I december kompletterades snörasskydden på glastaken för att minimera rasrisken med snö och is från dessa.
- Styrelsen har tagit beslut att inga ytterligare inglasningar av tak på balkonger plan fyra som saknar balkonger ovanför sig får ske p.g.a. av svårigheter med snöskottning av dessa.
- Avtal inklusive bevakning för snöskottning av tak och glastak finns med DB-Tak.
- Vid snöskottningsbehov kommer HSB Fastighetsservice att ställa ut varningsskyltar "Risk för ras av snö och is" på marklägenheternas uteplatser.
 - Enligt styrelsens anvisning på hemsidan är det då förbjudet att vistas på uteplatserna med risk för att kunna bli skadad. Efter snöskottning tas varningsskyltarna bort.

Laddplatser installerade

Projekt laddplatser för elbilar genomfördes i två etapper under året. Det innebär att föreningen installerat 22 laddplatser varav 16 disponeras av Roslags Kulle och 6 av Näsby Kulle. Leverantör är Fortum.

- Bidrag från Klimatklivet har erhållits varav den sista delen förväntas utbetalas i början av 2019.
- Kostnaderna minus bidragen fördelas proportionellt mot antalet laddplatser mellan föreningarna.
- Max antal laddplatser är nu installerade givet den strömkapacitet föreningen har.
- En s.k. lastbalanserare är också installerad för att begränsa strömuttaget till laddplatserna om föreningen når kapacitetstaket för strömuttag. Det innebär att ström till fastighets- och hushållsel alltid är prioriterad. Individuell debitering av strömförbrukning kommer att ske.

Renovering nedre garagegolv

- På grund av för många och stora torksprickor i det nedre garagegolvet har Ikano med underleverantören Frentab som garantiåtgärd renoverat golvet innebärande stålblästring, epoxitättning samt tätskiktsbeläggning.
- För föreningen innebär detta en kvalitetshöjning av golvet.
- För att skydda beläggningen uppmanas boende att inte anbringa domkrafter direkt mot beläggningen utan lämpligt mellanlägg. Likaså att inte stillastående vrida på ratten med dubbdäck utan göra detta vid sakta rullande bil.

Skalskydd garaget och ytterligare kameraövervakning

P.g.a. av nattligt inbrott i början av året har styrelsen låtit komplettera med ytterligare en kamera, samt sätta upp kodlås på garagedörrarnas yttersidor som skalskydd till garaget.

Garageplatser för småbilar och MC/Mopeder

I samband med renoveringen av garagegolvet togs förrådsburarna på fem smala garageplatser bort. Dessa samt sju andra tidigare onummerade platser för MC/Mopeder kommer från 2019-01-01 att hyras ut till lägre kostnader än garageplatser.

Garageportens funktion

Ett skydd mot solreflexer tidiga morgnar har installerats vilket tagit bort tillfällena då garageporten gått upp- och ned den tid en ljuscell varit belyst av solen. Föreningen erhöll garantiersättning för byte av magnetslinga 2017 vilket radikalt minskade dörröppningsproblemen.

Obligatorisk Ventilations Kontroll

Under hösten överlämnade Ikano Bostad dokumentation av den Obligatoriska Ventilationskontrollen som genomfördes 2017. En OVK skall enligt lag genomföras med högst tre års mellanrum.

Ikano Bostads femårsgaranti

Såväl Ikano som föreningen förbereder inför kommande datum för 5-årsgarantin. Ikano genom att slutföra vissa arbeten. Föreningen med att anlita besiktningsman, inventera frågeställningar och 2019 kalla till 5-årsbesiktning.

- Ikanos underleverantör UBAB har under hösten reparerat smärre betongskador på balkar i det nedre garaget, vilka uppstått under betongens tork- och krympningsprocess.
- Radonmätning: Kommunen har inte godkänt utförandet av tidigare radonmätning. Ikano kommer med start i februari 2019 att genomföra en ny enligt kommunens direktiv.
- Vattenläckage garaget: Ikano/Frentab har under året vidtagit flera åtgärder för att komma tillrätta med vattenläckage in till garaget. Styrelsen har konstaterat och dokumenterat kalkvattendroppar i nedre garaget från det övre. Åtgärd är ännu inte överenskommen med Ikano om detta.

- Brandgardinen på Näsbylundsvägen 18 har gått sönder, reparation är beställd. Det är en öppen fråga om detta är en garanti eller underhållsfråga.
- Beträffande en större reparation av hissen på Näsbylundsvägen 18 har Ikano lovat att ta upp denna som en garantifråga.
- Ljudmätning: Styrelsen har under hösten mätt ljudnivåer i sina lägenheter. Resultatet kommer att tas upp med Ikano i början på 2019.
- Ventilations och värmesystemet: Styrelsen väntar på att Ikano skall leverera lagstadgad energideklaration, utlovad till början av 2019. Denna kommer att jämföras med lagstadgade krav samt i bygglovet utlovad energiprestanda.

Hemsidan

Aktuella nyheter till medlemmarna publiceras kontinuerligt under fliken Nyheter på föreningens hemsida, med en kort notis på facebooksidan "Vi som bor i Roslags Näsby Kulle", med hänvisning till hemsidan.

GDPR

Föreningen har tagit fram en policy för hantering av registeruppgifter från medlemmar enligt den nya EU-lagen GDPR. Likaså har avtalen med leverantörerna HSB och Minol uppdaterats med hänsyn till GDPR.

Ekonomi

Under året har ett lån förfallit. Totalt har föreningen amorterat 3 300 000 under 2018. Under 2019 förfaller ytterligare ett lån där betydligt lägre ränta än innan förväntas. Även under 2019 planeras amortering för att sänka framtida räntekostnader samt ha möjlighet till eventuellt nya lån vid större renoveringar i framtiden.

Avtal med HSB

Det första året av två med nya avtal med HSB tillsammans med brf Näsby Kulle löper nu. Dessa täcker ekonomi, fastighetsservice, drift, markskötsel samt städning. Under året har diverse punkter av underhållskaraktär avseende fastighetsskötseln identifierats vilka kommer att komplettera avtalet.

Två driftsmöten inklusive fastighetssyn har hållits med HSB Fastighet och Drift. Städ dagarna har från hösten justerats efter vårens provperiod.

Brandsyn och brandskyddspolicy

Under hösten har styrelsen tagit fram förslag till brandskyddspolicy, stämt av den med en brandkonsult samt hållit information om detta vid ett extra medlemsmöte 2018-12-12. Policyn tas upp som en punkt på kommande årsmöte.

Föreningens avtalspartners är

Fastighetsskötsel	HSB
Drift & Energi	HSB
Ekonomisk Förvaltning	HSB
Städentreprenad	HSB Städ
Markskötsel	HSB Mark, genom Brf Näsby Kulle
Passagesystem (dörrar)	HSB och Pebab
Parkering, kö och avtal	HSB
Återvinning miljörum	Suez
Sprinklersystem	A-Sprinkler
Lägenhetsvatten, mätning	Minol
Hissar	Schindler
Garageport	Portsystem

Snöskottning Tak	DB Tak
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar (Protector från februari 2019)
Fjärrvärme	EON
El och elnät	Fortum, Ellevio
Fiber, TV, IP-telefoni	ComHem
Kameraövervakning	Smart Säkerhet
Inglasning balkong	Lumon
Inglasning balkongtak	Bentec

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12. Vid stämman deltog 42 medlemmar som representerar 34 lägenheter. Ingen medlem representeras via fullmakt.

Extra föreningsmöte hölls 2018-12-12. Vid mötet närvarade 20 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Torkel Norda,	Ordförande
Philip Eliasson,	Ledamot och vice ordförande
Karin Ardell,	Ledamot och sekreterare
Erik Aronsson,	Ledamot
Linda Kiby,	Ledamot
Jonas Forsell,	Suppleant
Johan Lundberg,	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ett antal projekt och leverantörmöten hållits. För sin administration har styrelsen ett gemensamt arkiv på Dropbox, inklusive ytterligare två, ett för laddplatsprojektet och ett för GA, gemensamt med Brf Näsby Kulle.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Clas Niklasson	Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson	Grant Thornton Sweden AB, revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Levander och Åsa Ericsson.

Underhållsplan

Föreningen har en digital underhållsplan inlagd i HSB:s system vilken används för planering och budgetering. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 156 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (16) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	640	640	586
Totala Intäkter kr/kvm	788	829	731
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	215	274	145
Belåning, kr/kvm	10 385	10 826	11 098
Räntekänslighet	16%	17%	19%
Drift och underhåll kr/kvm	359	317	318
Energikostnader kr/kvm	83	75	77

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Brf Roslags Kulle

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 025	6 339	5 589	6 165	4 276
Resultat efter finansiella poster	-889	-413	-1 395	-1 252	-100 032
Soliditet	77%	77%	76%	76%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 025 270
Rörelsekostnader	- 5 594 516
Finansiella poster	- 1 319 880
Årets resultat	-889 126
Planerat underhåll	+ 32 152
Avskrivningar	+ 2 504 780
Årets sparande	1 647 806
Årets sparande per kvm total yta	215

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 595 000	902 096	-2 544 140	-413 165
Reservering till fond 2018		262 000	-262 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-32 152	32 152	
Balanserad i ny räkning			-413 165	413 165
Årets resultat				-889 126
Belopp vid årets slut	275 595 000	1 131 944	-3 187 153	-889 126

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 187 153
Årets resultat	-889 126
	-4 076 279

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 957 305
Årets resultat	-889 126
Reservering till underhållsfond	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond	32 152
Summa till stämmans förfogande	-4 076 279

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 076 279
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Roslags Kulle**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 025 270	6 338 777
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 776 946	-2 422 151
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 712	-110 885
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-179 079	-177 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 504 780	-2 504 780
Summa rörelsekostnader		<u>-5 594 516</u>	<u>-5 214 949</u>
Rörelseresultat		430 754	1 123 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 199	2 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 321 079</u>	<u>-1 539 177</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 319 880</u>	<u>-1 536 992</u>
Årets resultat		-889 126	-413 165

**Brf Roslags Kulle**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	350 921 920	353 348 190
Inventarier och maskiner	Not 8	549 569	628 079
Pågående nyanläggningar	Not 9	248 361	0
		<u>351 719 850</u>	<u>353 976 269</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>351 719 850</u>	<u>353 976 269</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 298	2 767
Övriga fordringar	Not 10	1 536 057	3 330 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 134	104 575
		<u>1 803 489</u>	<u>3 437 626</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 803 489</u>	<u>3 437 626</u>
Summa tillgångar		<u>353 523 339</u>	<u>357 413 895</u>

**Brf Roslags Kulle**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 595 000	275 595 000
Yttre underhållsfond	1 131 944	902 096
	<u>276 726 944</u>	<u>276 497 096</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 187 153	-2 544 140
Årets resultat	-889 126	-413 165
	<u>-4 076 279</u>	<u>-2 957 305</u>
Summa eget kapital	<u>272 650 665</u>	<u>273 539 791</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>79 349 303</u>	<u>82 717 807</u>
	79 349 303	82 717 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 68 504	68 504
Leverantörsskulder	441 837	152 192
Skatteskulder	85 759	85 759
Övriga skulder	Not 14 76 300	74 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>850 971</u>	<u>775 342</u>
	1 523 371	1 156 297
Summa skulder	<u>80 872 674</u>	<u>83 874 104</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>353 523 339</u>	<u>357 413 895</u>

**Brf Roslags Kulle**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-889 126	-413 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 504 780	2 504 780
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 615 654</u>	<u>2 091 615</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 092	548 835
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>367 074</u>	<u>-429 045</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 822 635</u>	<u>2 211 405</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-248 361</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-248 361</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-3 368 504</u>	<u>-2 077 067</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 368 504</u>	<u>-2 077 067</u>
Årets kassaflöde	-1 794 230	134 338
Likvida medel vid årets början	3 222 750	3 088 412
Likvida medel vid årets slut	1 428 520	3 222 750

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Roslags Kulle

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 892 484	4 892 484
Årsavgifter vatten	368 361	274 862
Hyror	665 400	664 800
Samfällighetsavgifter redovisas separat från 2018	86 165	0
Övriga intäkter	50 931	533 331
Bruttoomsättning	<u>6 063 341</u>	<u>6 365 477</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-38 071	-26 700
	6 025 270	6 338 777
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	690 604	604 170
Reparationer	310 396	299 704
El	414 826	206 657
Uppvärmning	518 765	476 421
Vatten	154 722	167 894
Sophämtning	174 169	194 286
Fastighetsförsäkring	85 356	69 887
Kabel-TV och bredband	162 231	163 267
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	42 878	42 878
Förvaltningsarvoden	152 562	155 289
Övriga driftkostnader	38 285	41 699
Planerat underhåll	32 152	0
	2 776 946	2 422 151
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 350	33 781
Administrationskostnader	24 111	56 479
Extern revision	12 000	20 625
Konsultkostnader	56 250	0
	133 712	110 885
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	134 400	134 400
Sociala avgifter	38 179	35 143
Övriga personalkostnader	6 500	7 590
	179 079	177 133
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	959	1 287
Ränteintäkter skattekonto	0	225
Övriga ränteintäkter	240	673
	1 199	2 185
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 321 079	1 536 152
Övriga räntekostnader	0	3 025
	1 321 079	1 539 177

**Brf Roslags Kulle**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 627 000	242 627 000
Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 627 000	360 627 000
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 278 810	-4 852 540
Årets avskrivningar	-2 426 270	-2 426 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 705 080	-7 278 810
Utgående redovisat värde	350 921 920	353 348 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 288 080	4 288 080
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	170 288 080	170 288 080
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	785 099	785 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 099	785 099
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-157 020	-78 510
Årets avskrivningar	-78 510	-78 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 530	-157 020
Bokfört värde	549 569	628 079
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	248 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 361	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	107 537	107 534
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 428 520	3 222 750
	1 536 057	3 330 284
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	139 910	58 031
Upplupna intäkter	126 224	46 544
	266 134	104 575

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Brf Roslags Kulle**

Noter			2018-12-31	2017-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränteaändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	24447901	3,47%	2019-05-16	21 145 303	34 252
	SBAB	24660877	0,83%	2019-03-20	17 844 890	34 252
	Stadshypotek	20810	1,02%	2020-04-30	19 205 244	0
	Stadshypotek	983514	1,18%	2021-10-30	21 222 370	0
				79 417 807	68 504	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				79 349 303	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				79 075 287	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			85 231 587	85 231 587	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			68 504	68 504	
				68 504	68 504	
Not 14	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder			76 300	74 500	
				76 300	74 500	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			37 861	40 998	
	Förutbetalda hyror och avgifter			481 757	448 893	
	Övriga upplupna kostnader			331 353	285 451	
				850 971	775 342	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



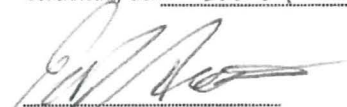
Brf Roslags Kulle

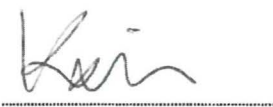
Noter

2018-12-31

2017-12-31


Stockholm, den 2019-04-7


Erik Aronsson


Karin Ardell


Linda Kiby


Philip Eliasson


Torkel Norda

Vår revisionsberättelse har 23 - 4 - 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle
Org.nr. 769624-3547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 23 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor